

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김명수 소유물건(2025타경104362)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정평가서번호: JIN202511-003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정의진감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

정의진

감정평가액	이십팔억원정(₩2,800,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명수 (2025타경104362)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.21	2025.11.21	2025.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	2,800,000,000
	합 계					₩2,800,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1 감정평가 의뢰인 및 감정평가 목적

본건은 서울중앙지방법원에서 의뢰한 사건번호 2025타경104362 부동산임의경매(소유자 김명수, 서울특별시 강남구 청담동 소재 청담우방아파트 101동 17층 1702호, 기호 1)를 위한 경매목적 감정평가입니다.

2 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률», 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3 기준시점 및 실지조사 기간

- 본 감정평가에 있어 기준시점은 특별한 제시가 없었으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사를 완료한 날인 2025년 11월 21일로 하였습니다.
- 본 감정평가에 있어 실지조사 기간은 2025년 11월 21일입니다.

4 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 귀 평가명령 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5 감정평가 조건

본건 감정평가에 적용한 감정평가 조건은 없습니다.

6 기타사항

- 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도와 외부관찰로 조사된 내용을 기준으로 하였습니다.
- 본건의 호별위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 실제 점유 호수에 의해 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상물건 개요

1 대상물건이 속한 건물의 개요 (출처 : 집합건축물대장)

소재지 및 명칭	서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 학동로 409		
주 용 도	공동주택(아파트)	사용승인일자	1999.10.29
건물의 구조	철근콘크리트벽식구조 평슬라브지붕	규 모	단지 1개동 100세대
층 수	지하 2층 지상 18층	용도지역	제3종일반주거지역

2 대상물건의 개요 (출처 : 집합건축물대장, 토지대장)

기호	구분	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	17층 1702호	아파트	118.53	30.74	42.211	-

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2 감정평가방법의 적용

- (1) 본건은 구분소유 부동산으로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- (2) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'상의 배분비율을 참고하여 적용한 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

3 거래사례비교법에 의한 감정평가

3.1 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

3.2 참고가격자료 등

3.2.1 인근지역 내 유사물건의 거래사례 (출처 : 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	동·호수	전유면적	대지권			사용승인일	
A	청담동 4*	118.53	42.21	2,380,000,000	@20,079,305	2025.05.23	-
	1**동 12**호					1999.10.29	
B	청담동 4*	118.53	42.21	2,150,000,000	@18,138,868	2025.02.20	-
	1**동 8**호					1999.10.29	
C	청담동 4*	118.47	42.19	2,200,000,000	@18,570,102	2025.02.14	-
	1**동 15**호					1999.10.29	
D	청담동 4*	114.83	38.71	2,720,000,000	@23,687,190	2025.09.02	-
	1**동 14**호					1999.10.29	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2.2 평가선례

「출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS」

구분	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가목적
	동 · 호수						비 고
가	청담동 4*	118.53	2,112,000,000	@17,818,274	2024.03.29	1999.10.29	법원경매
	1**동 10**호						-
나	삼성동 3-*	93.82	2,340,000,000	@24,941,377	2025.11.10	2003.06.03	법원경매
	1**동 10**호						-

3.2.3 방매가격 수준

올해 2분기부터 강남권을 중심으로 아파트 가격은 급격한 상승을 보이고 있으며, 조사시점 현재 본건 단지내 동일형의 방매가격 수준은 28~30억 원 내외로 조사되었습니다.

3.2.4 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.11.21~2025.11.21 출처 : 부동산태인)

지역	서울			강남구			청담동		
용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰율 (%)	낙찰 건수
아파트	93.39	89.49	1,399	96.43	88.39	87	89.59	81.90	13

3.3 비교 거래사례 선정

상기 참고자료 중 본건과 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높고 비교적 최근 거래사례로 본건의 가격수준을 잘 반영한다고 판단되는 사례(D)를 선정하였습니다.

구분	소재지	면적(㎡)		거래가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	층 · 호수	전유면적	대지권			사용승인일	
D	청담동 4*	114.83	38.71	2,720,000,000	@23,687,190	2025.09.02	-
	1**동 14**호					1999.10.29	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다.(1.000)

3.5 시점수정

3.5.1 개요

본건의 시점수정은 사례물건의 가격변동률로 하여야 하나 사례물건의 변동률을 구할 수 없어, 본건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 동남권 강남구 아파트매매가격지수”(출처:한국부동산원)를 참작하여 아래와 같이 시점수정 하였습니다.

3.5.2 서울특별시 강남지역 동남권 강남구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	96.6	97.4	100.0	100.7	101.8	104.7	106.4	107.0	107.8	108.8	-	-
2024년	89.9	89.8	89.7	89.9	90.1	90.7	92.0	93.5	94.7	95.7	96.3	96.6
2023년	88.5	87.8	87.4	87.4	87.8	88.3	88.7	89.3	89.9	90.1	90.1	90.0
2022년	93.8	93.8	93.8	93.9	94.0	94.0	94.0	93.8	93.4	92.5	91.1	89.4

3.5.3 시점수정치

대상물건의 기준시점(2025.11.21) 적용지수(2025년10월)	108.8
거래사례의 거래시점(2025.09.02) 적용지수(2025년08월)	107.0
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$108.8/107.0 \approx 1.01682$

* 기준시점 : 2025년 10월 지수를 적용함.

* 거래시점 : 2025년 08월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 가치형성요인 비교치 (주거용)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 사례는 인근지역내에 위치하고 있어 외부요인 대등함,	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도 등 건물요인에서 대체로 유사하나 단지 세대수 등에서 열세하여 전반적으로 건물요인 열세함.	0.98
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례대비 층별, 향별 효용 등 개별요인에서 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건과 사례는 기타요인 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치 (1.00×0.98×1.00×1.00)			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교①	산출가액(원)	시산가액(원)
1	2,720,000,000	1.000	1.01682	0.980	118.53/114.83	2,797,769,808	2,800,000,000

※ ① 면적비교 : 본건 전유면적/사례 전유면적

IV 감정평가액 결정

1 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산에 대한 평가선례, 방매수준, 거래사례 및 낙찰가율 등을 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는 바, 상기의 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

2 감정평가액 결정

기 호	구 분	감정평가액(원)	비 고
1	17층 1702호	2,800,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

소재지	서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 1702호					
건물명	김명수 소유물건(2025타경 104362)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 (도로명주소) 서울특별시 강남구 학동로 409 철근콘크리트벽식구조 18층 지2층 지1층 1층 2층~4층 각 5층~13층 각 14층~16층 각 17층, 18층 각	아파트				
	[전유부분의 건물의 표시] 1702호 철근콘크리트벽식구조	대	118.53	118.53	2,800,000,000	비준가격 (공용부분포함)
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 서울특별시 강남구 청담동 43 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.	대	3,412.4			
			42.211			
			-----	42.21		
			3,412.4			
	합 계			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,240,000,000 560,000,000	
					₩2,800,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강남구 청담동 소재 "언북초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 본건 남측 학동로변은 소규모 아파트단지와 중소규모의 업무 및 상업용 건물 등으로 형성되어 있고 북측 후면은 다세대주택, 근린생활시설 등으로 이루어진 주거지대로 인근에 학교, 관공서 등 생활편익시설이 소재하고 있어 주거지로서 제반 입지여건은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장과 지하철역(7호선 및 수인분당선 강남구청역)이 위치하고 있어 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 18층 중 17층 1702호로서
(집합건축물대장상 사용승인일 : 1999.10.29)
외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감
내 부 : 미 상
창 호 : 하이샤시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적 위생설비 및 급배수설비, 열병합발전 에 의한 지역난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경
- (2) 교통상황
- (3) 건물의 구조
- (4) 이용상태
- (5) 설비내역
- (6) 토지의 형상 및 이용상태
- (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태
- (9) 공부와의 차이
- (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지 대비 완경사의 세장형 광평수 토지로 주거용(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 노폭 약 30미터의 광대로(학동로), 서측으로 약 12미터, 북측으로 약 9미터의 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025. 10.20.~2026. 12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025. 10.1.~2026. 12.31. / 아파트 용도 한정)), 건축선<추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 1702호



위 치 도



소 재 지

서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 1702호



건 물 개 황 도

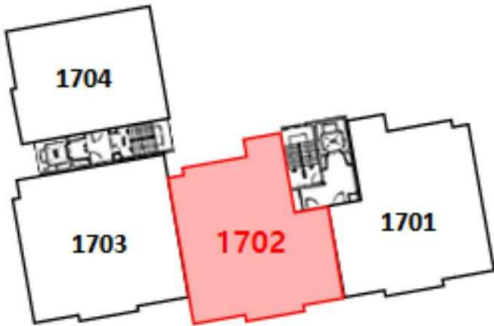


소 재 지

서울특별시 강남구 청담동 43 청담우방아파트 101동 1702호

NON SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>



* 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 실제 내부구조와 상이할 수 있는 바, 이점 유의하시기 바랍니다.



[]



[]



[]



[]



[1]



[]



[]



[]



[]